

Investimentos Hoteleiros em Cabo Verde: O Caso do RIU Hotels & Resorts



# INVESTIMENTOS HOTELEIROS EM CABO VERDE: O CASO DO RIU HOTELS & RESORTS

Minarvino Filomeno Silva Furtado

Caso de Estudo  
Mestrado em Finanças

Orientadora:

Prof. Doutora Clara Raposo, Prof. Associada, ISCTE Business School,  
Departamento de Finanças

Abril 2010

## **RESUMO**

O presente trabalho tem como objectivo, o estudo de caso sobre investimento hoteleiro em Cabo Verde, no qual avaliaremos os investimentos com base no método Discount Cash Flow (DCF), bem como a metodologia de opções reais. O estudo centra-se nos investimentos realizados pelo grupo RIU Hotels and Resorts, grande grupo hoteleiro com presença internacional, que tem investido continuamente com grande sucesso em Cabo Verde. Assim, sendo, para além de uma descrição e enquadramento do sector hoteleiro na Ilha de Sal, este estudo foca-se igualmente na análise dos vários projectos concretizados pelo grupo RIU.

Este trabalho está estruturado em cinco capítulos para além de incluir a presente introdução e a conclusão.

Os dois métodos de avaliação apresentados neste trabalho são ambos fundamentais para avaliação de investimentos, mas apesar de o método mais tradicional, o DCF ser bem aceite, a abordagem de opções reais é igualmente uma mais-valia na análise de projectos continuados, complexos e bem identificados num determinado sector – neste caso o sector hoteleiro.

Na avaliação de sector hoteleiro, o método de DCF isoladamente pode não ser o mais apropriado ao estar algo limitado no tratamento da flexibilidade para modificar as decisões ao longo do tempo. Em investimentos estratégicos, cujo valor depende crucialmente da evolução de variáveis-chave, a metodologia de opções reais permite mais facilmente analisar em que medida a flexibilidade de um projecto pode trazer valor a um cenário-base.

Palavras-chave: DCF; Opções Reais; Métodos de Avaliação; Sector Hoteleiro

## **ABSTRACT**

The present work has as objective, the case study on hotelier investment in Cape Verde, in which we will evaluate the investments on the basis of the method Discount Cash Flow (DCF), as well as the methodology of real options. The study it is centered in the investments carried through for the group RIU Hotels and Resorts, great hotelier group with international presence, that it has invested continued with great success in Cape Verde. Thus, being, it stops beyond a description and framing of the hotelier sector in the Island of Sal, this study approach equally in the analysis of some project characterized for the group RIU.

This work is structuralized in five chapters stops beyond including the present introduction and the conclusion.

The two presented methods of evaluation in this work are both basic ones for evaluation of investments, but although the method most traditional, the DCF to be well has accepted, the boarding of real options is equally a more-value in the analysis of continued projects, complex and identified well in one determined sector - in this case the hotelier sector.

In the evaluation of hotelier sector, the DCF method separately can not be most appropriate when being something limited in the treatment of flexibility to modify the decisions throughout the time. In strategical investments, whose value depends crucial on the variable-key evolution, the methodology of real options more easily allows to analyze where the one flexibility project measured can bring value to a scene-base.

**Key Words:** DCF; Real Options; Valuation Methods; Hotelier Sector

## **EPIÍGRAFE**

O Homem, limitado pela natureza, é infinito nos seus desejos. O mundo, por consequência, esta cheio de forças opostas. A competição de objectivos é condição de vida.

(Charles de Gaulle, 1958)

## **AGRADECIMENTOS**

São muitos aos que gostaria de agradecer, no apagar das luzes deste trabalho. Tantos que não existiriam adjectivos suficientes para cada uma destas pessoas que me acompanharam ao longo desta nobre jornada.

Primeiramente, agradeço a todos aqueles que no INE de Cabo Verde se prontificaram a disponibilizar as informações para a realização deste trabalho.

Agradeço a Prof. Doutora Clara raposo, pela sua orientação, por seu crédito, seu estímulo, seus conselhos, sua compreensão e pela liberdade.

Aos meus pais Manuel e Maria Filomena pela vida, pelo apoio constante e pelo ambiente familiar que me forneceram a segurança de enfrentar os desafios. E, principalmente por me amarem e serem os melhores pais do mundo.

Agradeço também as minhas queridas primas, Orizanda e Mizé, a minha querida mana, Janini, a minha avó Benvinda e, aos meus tios e tias, presentes em corpo e alma, com a força do mais lindo exemplo que um ser humano pode dar: a sua própria vida.

Agradeço a Dr. Marina Oliva Franis pelas informações concedidas do Grupo RIU para realização deste trabalho.

Agradeço a Fundação Cidade de Lisboa por me ter concedido bolsa de estudo para que eu possa prosseguir os meus estudos e pelas condições fornecidas na residência.

Agradeço o meu patrocinador, Caixa Geral de Depósitos, pelo apoio financeiro durante a minha carreira académica, porque só assim seria capaz de realizar os meus estudos em perfeitas condições.

Agradeço a todos os professores do Departamento de Finanças de ISCTE Business School que fizeram parte da minha vida académica e me ajudaram nestes dois anos de curso.

Finalmente, e não menos importante, agradeço a todos os colegas do mestrado pelas lições durante o curso.